

**Kommentar zum Planungs- und Baugesetz (PBG) samt  
Verordnung (V PBG)**





## **Kommentar zum Planungs- und Baugesetz (PBG) samt Verordnung (V PBG)**

	<b>Inhalt</b>	
3.3.37	§ 41 Übertragung von Nutzungsanteilen für Wohnen, Gewerbe usw.	4

### **3.3.37 § 41 Übertragung von Nutzungsanteilen für Wohnen, Gewerbe usw.**

<sup>1</sup> **Wo Mindestnutzungsanteile gelten, sind sie pro Gebäude als Verhältnis der zweckbestimmten Geschossflächen zur gesamten anzurechnenden Geschossfläche zu ermitteln. Wo die Baumassenziffer gilt, sind die Mindestnutzungsanteile nach dem Bauvolumen in Kubikmetern zu bestimmen.**

<sup>2</sup> **Die Übertragung von Nutzungsanteilen innerhalb eines Quartiers ist zulässig, sofern keine öffentlichen Interessen entgegen stehen. Erfolgt sie unter Einbezug zweier oder mehrerer Grundstücke, müssen diese Zonen gleicher Nutzung angehören.**

<sup>3</sup> **Der Gemeinderat kann bei besonderen Verhältnissen die Mindestnutzungsanteile reduzieren oder auf sie verzichten.**

#### **Materialien**

Absatz 1, 2 und 3 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Bei dieser Bestimmung werden nur unwesentliche Änderungen vorgenommen. Sie ist identisch mit der bisherigen Regelung gemäss § 17 alt V PBG vom 16. November 1999 in Kraft bis 31. Dezember 2018.

#### **Erläuterungen Baudirektion**

- vom 16. Juli 2019: Erfüllt ein ordentlicher Bebauungsplan die Voraussetzungen von gemäss § 32<sup>ter</sup> Abs. 1 PBG, sind auch grössere Abweichungen von der Einzelbauweise zulässig, die Nutzungsart muss jedoch gewahrt bleiben. Damit steht fest, dass mit einem ordentlichen Bebauungsplan auch die Mindestanteile für Gewerbe oder für Wohnen grundsätzlich verändert werden können. Würde aber in einer Wohn- und Arbeitszone mit einem ordentlichen Bebauungsplan vollständig auf den Gewerbeanteil verzichtet, käme dies einer faktischen Umzonung von der WA-Zone in eine reine Wohnzone gleich. Damit würde von der gemäss Zonenplan geltenden Nutzungsart abgewichen werden, was von § 32<sup>ter</sup> Abs. 3 PBG nicht mehr gedeckt wäre. Mit dem Erlass des Bebauungsplans müsste in diesem Fall deshalb eine Zonenplanänderung einhergehen.

Eine Reduktion des Gewerbeanteils zugunsten von preisgünstigem Wohnraum ist grundsätzlich auch dann zulässig, wenn der Wohnanteil im Rahmen eines bestehenden Bebauungsplans festgeschrieben wird. Dies ist jedoch nicht eine kleine Abweichung vom Bebauungsplan, die die Gemeinde bewilligen kann. Sondern der Bebauungsplan müsste angepasst werden.

## **Stichwortverzeichnis**

Gemeinderat, 4

Nutzungsanteil, 4